

Der Stadtrat Nabburg hat in seiner Sitzung am 03.08.2021 die Einführung eines „Kommunalen Entwicklungsfonds“ zum kurzfristigen An- und Verkauf von Immobilien im Sanierungsgebiet Ober- und Unterstadt beschlossen und erlässt hierfür nachfolgende Richtlinien:

Kommunale Richtlinie zum Erwerb und Weiterverkauf von Immobilien im Sanierungsgebiet Ober- und Unterstadt im Rahmen des Kommunalen Entwicklungsfonds der Stadt Nabburg

In der Fassung des Stadtratsbeschlusses vom 03.08.2021.

I. Räumlicher Geltungsbereich

§ 1 Abgrenzung

1. Der Anwendungsbereich für die Ausübung des Kommunalen Entwicklungsfonds beschränkt sich auf das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet Ober- und Unterstadt der Stadt Nabburg.
2. Die Handlungsschwerpunkte sind dabei prioritär aus städtebaulichen Untersuchungen wie ISEK, VU oder Grobanalysen abzuleiten.

II. Sachlicher Geltungsbereich

§ 2 Ziel und Zweck des Fonds

Ziel des kommunalen Entwicklungsfonds ist der Zwischenankauf von leerstehenden und mindergenutzten Gebäuden und Immobilien innerhalb des festgelegten Sanierungsgebietes Nabburg. Mit einem Zwischenerwerb soll die Kommune aktiv den städtebaulichen Erneuerungsprozess und die damit verbundene Innenentwicklung weiter in Gang setzen. Ziel ist der Weiterverkauf an geeignete und investitionsbereite private Dritte.

§ 3 Gegenstand der Förderung

1. Mit dem Kommunalen Entwicklungsfonds werden der Stadt Nabburg Städtebauförderungsmittel für den Erwerb von sanierungsbedürftigen Immobilien und brachliegenden Grundstücken innerhalb des Bereiches nach § 1 im Rahmen eines revolvingenden Fonds zur Verfügung gestellt.
2. Nach Überplanung, Grundstücksneuordnung, Sicherung oder (Teil) Modernisierung soll grundsätzlich eine Reprivatisierung der Grundstücke zum ermittelten Verkehrswert an private Dritte erfolgen.

3. Zusätzlich förderfähig sind nach vorheriger Abstimmung mit der Regierung der Oberpfalz als Förderstelle objektbezogene Planungsleistungen sowie die für die Neuordnung und Entwicklung wesentlichen Gutachten und Beratungsleistungen.

§ 4

Finanzierung und Fondsvolumen

1. Der Kommunale Entwicklungsfonds wird durch Mittel der Städtebauförderung und der Kommune selbst mit dem Regelfördersatz von 60 % Regierung / 40 % Kommune gespeist. Das Fondsvolumen ist bis zum 31.12.2026 auf 250.000 Euro begrenzt. Erlöse aus dem Wiederverkauf von über den Fonds erworbenen Immobilien fließen vollständig in diesen revolving zurück.
2. Betriebskosten können nicht mit Fondsmitteln gedeckt werden. Einnahmen wie z.B. Mieten oder Pächterlöse sind zur Deckung laufender Betriebskosten heranzuziehen, Überschüsse sind dem Fonds zuzuführen.

III. Verfahren

§ 5

Zuständigkeiten

Die Stadt Nabburg verwaltet eigenverantwortlich den Kommunalen Entwicklungsfonds in Unterstützung durch die städtebauliche Beratung und den Sanierungsträger.

§ 6

Fondsverwaltung

1. Die Stadt Nabburg erstellt und aktualisiert fortlaufend einen Fondsplan. Dieser muss mindestens folgende Informationen als Übersicht enthalten:
 - Geplante und städtebaulich erstrebenswerte Immobilienankäufe
 - Erfolgte Käufe mit Aufgliederung der objektbezogenen Ausgaben, wie Kaufpreis (dazu Verkehrswert), Nebenkosten und Gebühren, Kosten für Entwicklung des Objekts
 - Einnahmen aus Wiederverkäufen
2. Die Stadt Nabburg legt der Regierung der Oberpfalz als zuständige Förderstelle jährlich einen Bericht zum Stand des Fonds zur Zwischenabrechnung vor. Das Fondsvolumen soll innerhalb von fünf Jahren 250.000 Euro nicht überschreiten. Spätestens fünf Jahre nach Auflage des Fonds und danach in fünfjährigem Turnus ist der Regierung der Oberpfalz ein Zwischenverwendungsnachweis vorzulegen.
3. Die Stadt Nabburg führt Vorgespräche mit bisherigen Eigentümern in Frage kommender leerstehender und mindergenutzten Immobilien, bringt Entwicklungskonzepte für künftig mögliche Nutzungen der jeweiligen Immobilie bei und

vermarktet die erworbene Immobilie aktiv. Darüber hinaus ist die Investitionsbereitschaft nicht verkaufsbereiter Eigentümer im Sanierungsgebiet aktiv zu evaluieren und durch entsprechende Beratungen hinsichtlich der Fördermöglichkeiten (z.B. Kommunales Förderprogramm, städtebauliche Beratung) aktiv zu steigern und zu fördern.

§ 7 Ablauf

1. Der Erwerb von Immobilien, die Erstellung von Konzepten für künftige Nutzungen sowie vor und nach dem Weiterverkauf geplanter Sanierungsarbeiten sind eng mit dem städtebaulichen Berater abzustimmen.
2. Bei Ankauf einer Immobilie ist ein Verkehrswertgutachten durch den Gutachterausschuss des Landkreises Schwandorf oder eines anderen staatlichen Gutachters einzuholen. Der Verkehrswert stellt die förderfähige Höchstsumme zum Regelfördersatz von 60/40 dar. Bei einem Kaufpreis von unter 50.000 Euro kann ein Verkehrswertgutachten entfallen, sofern hinreichende Vergleichswerte vorgelegt werden. Bei einem Wiederverkauf ist ein vorhandenes Verkehrswertgutachten ggf. zu aktualisieren. Dabei sind nach dem Kauf durch die Kommune veranlasste Maßnahmen zum Substanzerhalte etc. zu berücksichtigen.
3. Bei Kauf einer Immobilie ist mit der Förderstelle abzustimmen, inwieweit eine damit verbundene Machbarkeitsstudie erstellt werden soll. Deren Zweck soll es vorrangig sein, den baulichen IST-Zustand und die künftigen Nutzungsmöglichkeiten aufzuzeigen. Eine Machbarkeitsstudie soll fundierte fachliche Aussagen zu folgenden Themen enthalten:
 - a) Digitales Aufmaß des Bestandes in CAD
 - b) Statisches Plangutachten eines qualifizierten Statikers mit Schadenserfassung und Sanierungskonzept zur Behebung vorhandener Schäden am statischen System
 - c) Aussagekräftige Darstellung verschiedener Nutzungsmöglichkeiten in Bauzeichnungen in geeignetem Maßstab in Abstimmung mit der städtebaulichen Beratung
 - d) Baufachliche Bewertung des Bestandes mit Darstellung der notwendigen Sanierungsmaßnahmen zu Herstellung der jeweiligen Nutzungsmöglichkeiten
 - e) Kostenschätzung über die Gesamtbaukosten der jeweiligen Varianten
 - f) Finanzierungsplan mit Berücksichtigung aller potentiellen Fördermöglichkeiten wie z.B. Kommunales Förderprogramm, bei Baudenkmälern im Sinne des DSchG auch Mittel des Bezirks, des Landesamts für Denkmalpflege, steuerliche Vergünstigungen, KfW-Förderungen, etc.
 - g) Stellungnahme der städtebaulichen Beratung zur Vereinbarkeit der Planung mit städtebaulichen Zielen

- h) Bei Baudenkmalern (auch Ensembles) eine denkmalfachliche Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und des Kreisheimatpflegers zum Sanierungskonzept
 - i) Vorabklärung der grundsätzlichen bauordnungs-und bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit bzw. Genehmigungsfähigkeit der aufgezeigten Nutzungsmöglichkeiten
4. Bei geplanten Abbrüchen ist im Vorfeld eine einvernehmliche Abstimmung mit der Förderstelle erforderlich. Dazu ist ein Konzept zur geplanten städtebaulichen Nachnutzung in Abstimmung mit der städtebaulichen Beratung vorzulegen. Ein Abbruch von Baudenkmalern ist nicht zulässig.
 5. Der Verkauf einer Immobilie erfolgt im Rahmen eines öffentlichen Angebotsverfahrens zum Verkehrswert. Die Vergabeentscheidung ist durch den Stadtrat zu treffen. Als Entscheidungsgrundlage dient neben dem Kaufpreis auch das Nachnutzungskonzept eines Kaufinteressenten.
 6. Mit Verkauf einer Immobilie schließt die Stadt Nabburg einen städtebaulichen Vertrag mit dem Käufer, in dem die Verpflichtung zur Sanierung der Immobilie innerhalb eines festgelegten Zeitraums (i.d.R.) im abgestimmten Umfang (Nachnutzungskonzept) und nach den städtebaulichen Zielen (Abstimmung mit städtebaulicher Beratung) geregelt wird. Gleiches gilt für Neubauten.
 7. Die Stadt Nabburg gewährleistet eine zügige Durchführung der objektbezogenen erforderlichen Maßnahmen hin zu einem Wiederverkauf an geeignete private Dritte.
 8. Die Stadt Nabburg beachtet die Planungsleitlinie „Innen- vor Außenentwicklung“ im Sinne des §1 Abs.5 BauGB und des Kapitel 3 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) als wesentliche Fördervoraussetzung durch die Städtebauförderung.

§ 8
Inkrafttreten

1. Diese Richtlinien treten ab dem 01.01.2022 in Kraft und gelten zunächst bis zum 31.12.2026.
2. Die Richtlinien können durch Beschluss des Stadtrates verlängert, geändert oder aufgehoben werden.

Nabburg, 30.09.2021


Zeidler
1. Bürgermeister

